PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Halifax

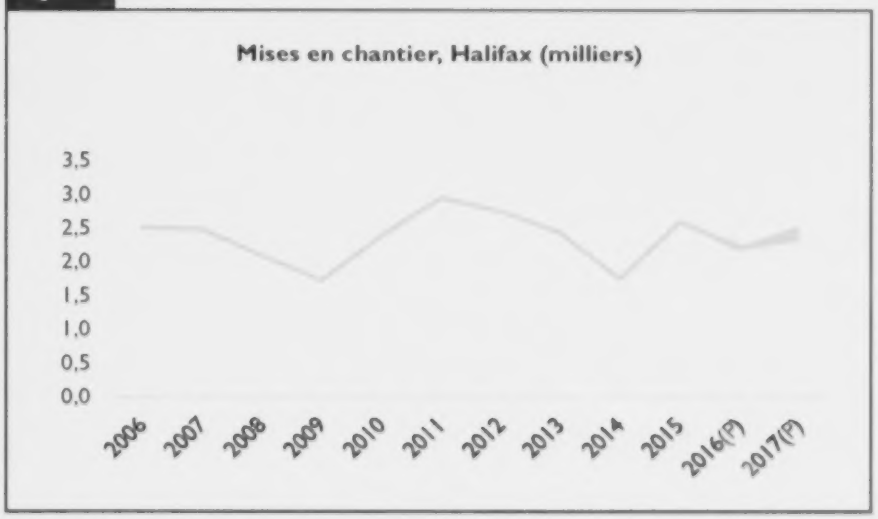
SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : printemps 2016

Faits saillants

- Le nombre de mises en chantier d'habitations devrait se situer entre 2 165 et 2 235 en 2016.
- Sur le marché des logements existants, les ventes augmenteront et les prix se stabiliseront.
- Le taux d'inoccupation diminuera légèrement.
- La majorité des mises en chantier d'appartements se feront dans la péninsule.

Figure 1



Source : SCHL, (P) : Prévision

Les perspectives ne sont pas à l'abri de l'incertitude. Les prévisions et les données historiques contenues dans le présent document sont fondées sur les données disponibles au 29 avril 2016.

Table des matières

1 Faits saillants
2 L'activité restera forte en 2016 et 2017 sur le marché de l'habitation de Halifax
3 Marché du neuf : lente ascension
4 Les ventes MLS® monteront et les prix resteront stables
4 La demande d'appartements locatifs reste forte, mais la construction ralentit
5 Les taux hypothécaires devraient augmenter de façon modérée par rapport à leur niveau actuel en 2017
5 Méthode d'établissement des fourchettes de prévisions
6 Tendances en bref
6 Risques associés aux prévisions
8 Résumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

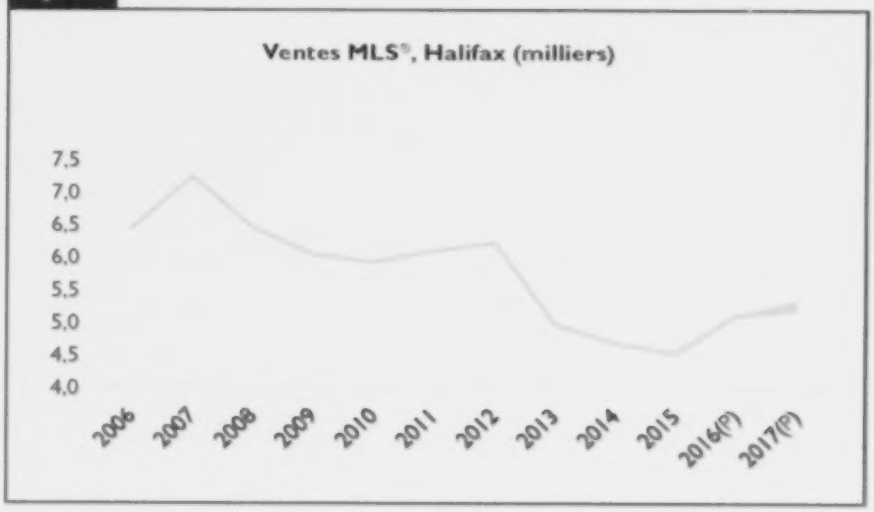
à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

L'activité restera forte en 2016 et 2017 sur le marché de l'habitation de Halifax

En 2016 et 2017, le nombre annuel de mises en chantier d'habitations à Halifax devrait rester près de sa moyenne des 10 dernières années (2 373), mais il sera légèrement inférieur à celui de 2 599 enregistré en 2015. Le raffermissement des facteurs démographiques fondamentaux, soutenu par la migration infraprovinciale et internationale, a stimulé la demande de logements dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Halifax durant la dernière année. Le marché du travail profite d'une certaine croissance grâce aux investissements privés, notamment dans la construction et la fabrication, mais cette expansion accrue se heurte à un rétrécissement de la population active.

Cette année encore, l'activité dans le secteur de la construction sera propulsée par les promoteurs d'appartements locatifs traditionnels, car les taux d'intérêt devraient rester immobiles. Par contre, un nombre accru d'immeubles de copropriétés devraient être commencés cette année, ce qui fera augmenter la diversité de l'offre d'appartements. Dans le segment des maisons individuelles, les mises en chantier devraient connaître une faible hausse en 2016 et 2017 et rester sous la moyenne des 10 dernières années (886). Cette faiblesse persistera, car l'emploi chez les principaux acheteurs de maisons individuelles neuves (les personnes de 25 à 29 ans et de 30 à 34 ans) continue de croître lentement, comme c'est le cas depuis la fin de la récession.

Figure 2



Source : Nova Scotia Association of REALTORS®, (P) : Prévision

Selon les fourchettes de prévisions, les mises en chantier d'habitations se chiffreront entre 2 165 et 2 235 en 2016, puis elles augmenteront en 2017 pour se situer entre 2 320 et 2 530. La grande majorité des logements qui seront mis en chantier cette année et l'an prochain seront des appartements. L'activité continuera d'être concentrée dans le centre des villes de Halifax et de Dartmouth, ce qui donnera l'occasion d'accroître la variété des logements disponibles. Dans ces secteurs, on peut s'attendre à voir des appartements locatifs et des logements en copropriété de différentes tailles offerts dans diverses gammes de loyers et de prix.

Note aux lecteurs

En vue de s'adapter aux différents besoins des personnes qui se renseignent sur le marché de l'habitation, le Centre d'analyse de marché de la SCHL a entrepris un examen complet de ses produits et services. Dans le cadre de cet examen, la publication *Perspectives du marché de l'habitation* (PMH) de la SCHL subira une série de changements. L'objectif général est de présenter un éventail de résultats possibles pour mieux aider les lecteurs à prendre des décisions dans le contexte d'incertitude économique et financière que nous connaissons.

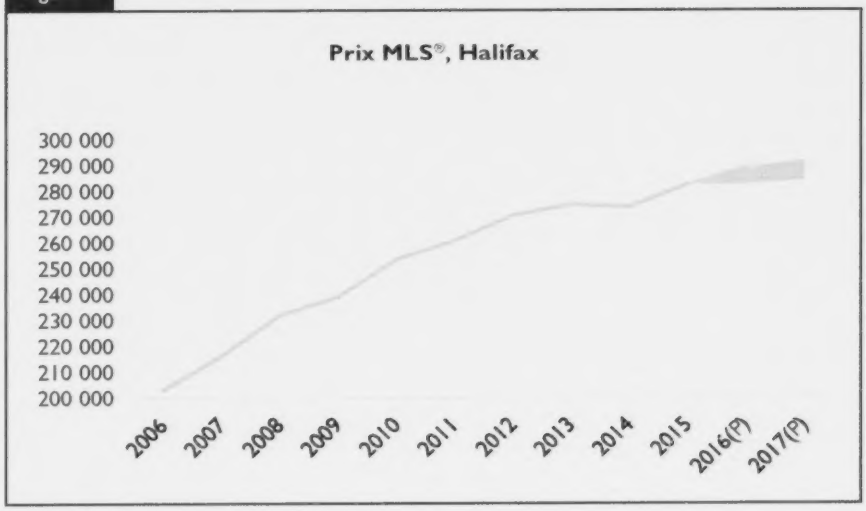
À l'issue de la première étape de cet examen, nous avons décidé d'inclure, à compter du présent numéro des PMH, des fourchettes de prévisions pour les variables du marché de l'habitation et une analyse plus détaillée des risques susceptibles d'infirmer ces prévisions. Une description de la méthode utilisée pour établir les fourchettes de prévisions se trouve à la fin de la publication.

Marché du neuf : lente ascension

Le marché des maisons individuelles a connu sa troisième baisse annuelle d'affilée en 2015, l'activité ayant diminué d'environ 25 %. Le repli des mises en chantier d'habitations s'est répercuté sur le volume des logements en construction, lequel était généralement alimenté par près de 1 000 mises en chantier par année. Le bilan négatif de la migration interprovinciale durant une bonne partie des 10 dernières années et les pertes d'emploi chez les 30 à 34 ans, groupe habituellement actif sur le marché du neuf, sont des facteurs qui ne se sont pas encore entièrement rétablis. Ainsi, 305 maisons individuelles étaient en construction à la fin de décembre 2015, contre 338 un an plus tôt. Le repli de l'activité s'est aussi produit alors que les stocks de logements invendus demeurent inchangés depuis plus de 24 mois.

Les stocks d'invendus sont répartis un peu partout dans la RMR de Halifax, car on trouve des maisons individuelles non écoulées dans tous les sous-marchés. Près de la moitié de ces maisons ont un prix de moins de 300 000 $ ou de 400 000 à 499 999 $. Les taux d'écoulement sur le marché sont plus élevés dans les fourchettes de prix supérieures, notamment dans celle des logements de plus de 500 000 $. Cela indique que les ménages qui réussissent à vendre leur logement sur le marché MLS® réinvestissement sur le marché du neuf, si l'on présume que le marché des habitations de 500 000 $ et plus est presque exclusivement réservé aux acheteurs déjà propriétaires. Par conséquent, le prix moyen des maisons individuelles neuves est monté à 441 294 $ en 2015 et s'est ainsi éloigné davantage du prix médian, qui se situe à 387 500 $. L'écart grandissant entre ces deux mesures de prix montre nettement l'intérêt des acheteurs pour les propriétés plus chères que la moyenne.

Figure 3



Source : Nova Scotia Association of REALTORS®, (P) : Prévision

Malgré les difficultés qui se profilent durant la période de prévisions, l'activité sur le marché du neuf devrait être plus élevée qu'en 2015, en raison de la demande de maisons individuelles de prix supérieur à la moyenne. La lente reprise de l'emploi, conjuguée au renforcement du marché de la revente, soutiendra aussi l'activité sur le marché du neuf. Les mises en chantier de maisons individuelles devraient donc se chiffrer entre 485 et 515 en 2016 et entre 505 et 545 en 2017.

Le segment des appartements a connu une de ses plus fortes années en 2015, puisque près de 2 000 unités ont été mises en chantier, dont la plupart ont été offertes en location. Un élément marquant en 2015 a été l'expansion du marché des copropriétés dans la RMR de Halifax, où plus de 378 unités ont été mises en chantier durant l'année. C'est la première fois en 10 ans que ce nombre dépasse la barre des 250 unités. Toutes les copropriétés commencées en 2015 sont situées dans la ville de Halifax, alors que par le passé c'est surtout en banlieue qu'il se construisait ce type de logement. La reprise de la construction de copropriétés au centre-ville a accru la diversité des appartements offerts sur le marché tout en augmentant l'offre de logements de taille et de prix différents. La tendance vers un mode de vie urbain, tant à Dartmouth qu'à Halifax, se raffermit graduellement. Avec le temps, elle se traduira par une concurrence accrue sur le marché des appartements (logements locatifs et copropriétés confondus). Un certain nombre d'ensembles d'appartements devraient être mis en chantier en 2016 et 2017, encore une fois dans des quartiers à usage mixte, ce qui permettra aux occupants d'avoir plus facilement accès à différentes commodités, par exemple à des magasins et à des endroits où se divertir.

Les ventes MLS® monteront et les prix resteront stables

Le marché de la revente, où l'activité demeurait faible par rapport aux données historiques récentes, a connu un revirement en 2015. Au premier trimestre de 2016, les ventes ont augmenté de 17 % en glissement annuel; elles se sont accrues dans la plupart des sous-marchés. Cette tendance devrait se poursuivre durant le reste de l'année et en 2017, car le marché locatif fournit au marché de la revente une nouvelle cohorte d'acheteurs. Selon les prévisions, le nombre de reventes s'établira entre 5 065 et 5 135 en 2016 et entre 5 150 et 5 350 en 2017.

La demande d'appartements locatifs provenant de la population vieillissante continue de créer des irrégularités sur le marché, où les éventuels vendeurs pourraient ne pas souhaiter rester propriétaires. Il en résulte un ralentissement de la dynamique du marché. Cependant, la légère hausse de l'emploi chez les jeunes et la diminution du nombre d'inscriptions courantes stimulent l'activité sur le marché. Ces facteurs conjugués se traduisent par un marché beaucoup plus équilibré que ce qui était observé depuis 2012.

Les ventes en 2015 sont restées stables dans tous les sous-marchés; de faibles gains ont été enregistrés dans la ville de Halifax, la ville de Dartmouth et le Sud-Ouest du comté de Halifax. D'autres sous-marchés ont accusé de légères pertes, qui ont équilibré l'activité dans la RMR de Halifax. Globalement, le nombre de reventes s'est accru de 1,6 % par rapport à 2014. Même si les inscriptions courantes continuent de diminuer d'un mois à l'autre, la plupart des sous-marchés devraient enregistrer une hausse des ventes durant la prochaine année.

Les prix ont augmenté de 3,7 % en 2015, soit davantage que le taux cible de l'inflation. Le prix de revente moyen se situait à 283 792 $ à la fin de décembre, alors qu'il était de 273 770 $ un an plus tôt. La vigueur relative du marché de la ville de Halifax, où les prix se sont accrus de 10,2 %, a presque été l'unique facteur de la croissance des prix à l'échelle de la RMR. Dans le Sud-Ouest du comté de Halifax, les prix ont augmenté de 5,6 %. Comme nous l'avons souligné dans le rapport Évaluation du marché de l'habitation, nos modèles montrent que le marché de Halifax a été surévalué durant une bonne partie de l'année 2015. En conséquence, les prix devraient rester stables à l'avenir, étant donné que la croissance des salaires réels n'augmentera pas la capacité d'emprunt des ménages au-delà de la hausse actuelle des prix des habitations. Ainsi, les prix devraient voir leur croissance ralentir considérablement en 2016; ils se situeront entre 282 665 et 289 335 $. En 2017, les prix devraient être compris dans une fourchette allant de 284 145 à 291 855 $.

La demande d'appartements locatifs reste forte, mais la construction ralentit

La construction d'appartements locatifs devrait demeurer forte tout au long de l'horizon prévisionnel. Après avoir atteint 1 541 en 2015, soit près du double du total de 2014, le nombre de mises en chantier d'appartements diminuera légèrement en 2016, mais cette baisse ne sera pas causée par un recul de la demande. L'important changement qui a lieu actuellement dans la composition des ménages – qui se traduit par une demande accrue de la part des ménages vieillissants désirant habiter des logements plus petits, sans entretien – est un facteur qui continue de moduler la demande sur le marché. En 2016 et 2017, l'essentiel de la construction d'appartements locatifs aura lieu dans la péninsule de Halifax; certains ensembles seront également commencés à Dartmouth en 2017. La durée de la construction s'allonge, surtout pour les travaux préliminaires, puisque les constructeurs doivent habituellement commencer par démolir d'anciens immeubles et enlever les débris avant de pouvoir procéder à l'excavation. Ce type de projet de construction exige un travail préparatoire considérable, y compris des examens de la conception et des efforts visant la sauvegarde du patrimoine, ce qui se répercute sur le calendrier de la construction. Selon les prévisions, le nombre de mises en chantier de logements collectifs oscillera entre 1 625 et 1 775 en 2016, puis augmentera pour se situer entre 1 760 et 2 040 en 2017.

Durant la période prévisionnelle, la demande de logements locatifs restera forte, car l'offre de nouvelles unités ne s'est pas beaucoup accrue durant les 12 derniers mois. Il s'est ajouté moins de 700 logements à l'univers locatif, surtout en raison des immeubles mis en chantier en 2014. De plus, la migration internationale et infraprovinciale a continué de favoriser la croissance démographique à Halifax, ce qui a accentué le resserrement du marché locatif. Les facteurs liés à la demande et à l'offre laissent entrevoir un autre resserrement du marché en 2016. Le taux d'inoccupation devrait donc descendre à 3,2 % cette année, avant de monter à 3,6 % en 2017, année où les unités achevées feront grossir l'univers locatif.

Le loyer moyen devrait se stabiliser durant la période visée par les prévisions; celui des logements de deux chambres s'établira à 1 075 $ en 2016 et à 1 110 $ en 2017, selon les prévisions. Le marché locatif demeurera une option intéressante pour les ménages souhaitant s'installer dans un logement plus petit ou déménager à Halifax afin d'y trouver un emploi avantageux.

Les taux hypothécaires devraient augmenter de façon modérée par rapport à leur niveau actuel en 2017

Les taux hypothécaires devraient rester près de leur niveau actuel jusqu'à la fin de 2016, ce qui soutiendra la demande de logements. Toutefois, tout comme les prévisionnistes économiques canadiens, la SCHL s'attend à ce que les taux d'intérêt augmentent progressivement par rapport à leur niveau actuel durant la première moitié de 2017.

Ces prévisions concordent avec les estimations de la Banque du Canada qui prévoient que l'économie se remettra à tourner à plein régime vers la fin de 2017, d'après l'édition d'avril 2016 du *Rapport sur la politique monétaire*.

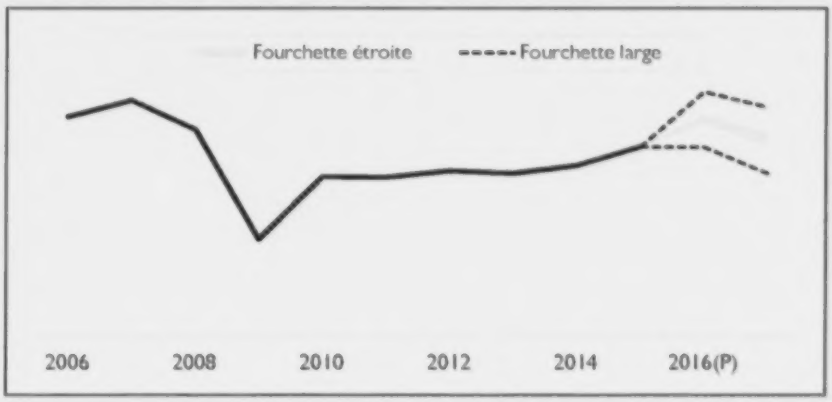
Selon le scénario de base de la SCHL, le taux des prêts hypothécaires de cinq ans oscillera entre 4,4 et 5,0 % en 2016 et entre 4,7 et 5,3 % en 2017.

Méthode d'établissement des fourchettes de prévisions

À compter du présent numéro des PMH, des fourchettes de prévisions seront fournies pour les variables du marché de l'habitation. Malgré ce changement, toutes les analyses et les prévisions de la conjoncture du marché continuent d'être réalisées au moyen de la gamme complète d'outils quantitatifs et qualitatifs qui sont à notre disposition. Deux types de fourchettes de prévisions sont présentés dans la publication :

- Une fourchette étroite, qui donne aux lecteurs une idée plus précise des perspectives tout en tenant compte des petits éléments aléatoires dans la relation entre le marché de l'habitation et les facteurs sous-jacents. Cette fourchette étroite est établie selon le coefficient de variation* des données historiques et l'exactitude des prévisions passées. Elle permet de cerner la précision et l'orientation des prévisions concernant les variables du logement, en se fondant sur un ensemble précis d'hypothèses sur la conjoncture du marché et les facteurs économiques fondamentaux sous-jacents.
- Une fourchette large, qui reflète les risques potentiels auxquels sont soumises les prévisions, par exemple ceux qui pourraient résulter de chocs économiques. Cette fourchette large est établie selon un plus grand coefficient de variation des données historiques et l'exactitude des prévisions passées. Elle tient compte de certains événements peu probables, mais qui pourraient avoir une incidence considérable sur les prévisions.

Les fourchettes de prévisions pourraient être rajustées à la baisse ou à la hausse, selon les renseignements disponibles sur les marchés locaux, s'il y a plus de sources de risques (de hausse ou de baisse) pour un marché donné.



* Dans le cas présent, le coefficient de variation correspond à l'écart type des erreurs divisé par la moyenne de cette série. Un coefficient de variation plus élevé produirait des fourchettes plus larges en raison de la variabilité accrue des données, tandis qu'un coefficient de variation plus faible produirait des fourchettes plus étroites.

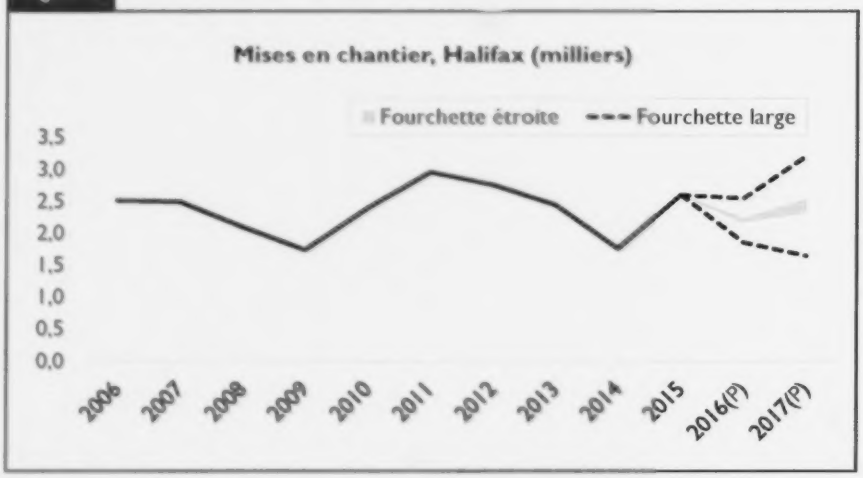
Tendances en bref

Les facteurs clés et leurs effets sur les mises en chantier d'habitations	
Emploi	Les niveaux d'emploi sont restés plutôt stationnaires en 2015, année où ils n'ont connu qu'une amélioration minime. Selon les prévisions, l'emploi suivra une tendance semblable en 2016 et 2017, années où sa croissance sera faible.
Revenu	Au premier trimestre de 2016, le salaire hebdomadaire réel moyen s'est accru. Cette année et l'an prochain, il devrait enregistrer une légère augmentation qui offrira un certain soutien au marché des maisons individuelles.
Migration nette	La migration internationale positive dans la RMR de Halifax se traduira par des gains migratoires nets, qui constitueront la principale source de croissance démographique. Ce facteur continuera de se traduire par une forte demande de logements locatifs.
Accroissement naturel de la population	L'accroissement naturel de la population restera modéré. À mesure que la population continuera de vieillir, les changements dans la composition des ménages persisteront, y compris la demande de logements locatifs.
Marché de la revente	La demande de logements existants devrait augmenter par rapport à 2015, car une légère hausse de l'emploi chez les jeunes et la baisse du nombre d'inscriptions courantes contribueront à stimuler l'activité sur le marché.
Taux d'inoccupation	La migration internationale et le vieillissement de la population continueront d'alimenter la demande de logements locatifs. Le nombre d'unités ajoutées à l'univers locatif n'a pas beaucoup augmenté durant la dernière année, ce qui contribuera à la baisse du taux d'inoccupation attendue en 2016 et à la hausse prévue en 2017, lorsque les unités achevées feront croître l'univers locatif.

Risques associés aux prévisions

- La présence d'incertitudes peut faire peser certains risques sur les perspectives de l'économie et de l'habitation de la RMR de Halifax, ce qui se traduit par un éventail plus large de résultats possibles par rapport à notre scénario de base.
- La majorité des risques associés aux prévisions sur les mises en chantier d'habitations sont issus du segment des logements collectifs, où des projets d'immeubles d'appartements ont été approuvés et sont prêts pour la mise en chantier. Un retard dans le début de la construction de ces appartements pourrait pousser

Figure 4

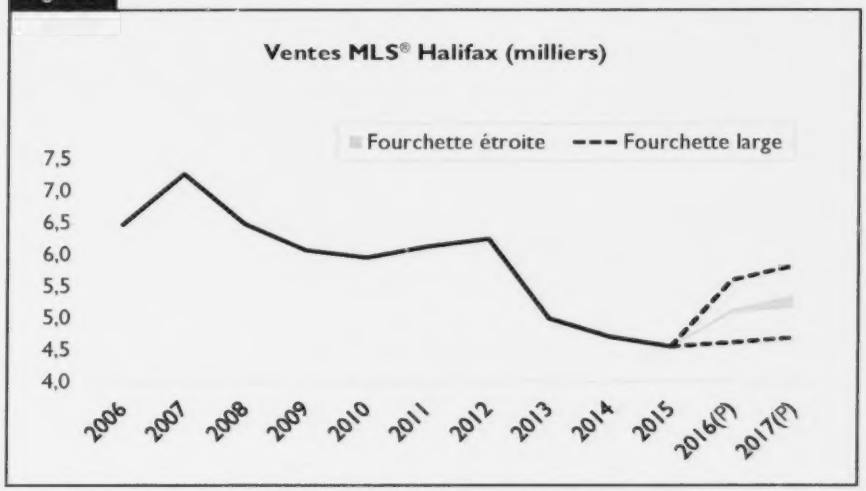


Source : SCHL, (P) : Prévision

les mises en chantier d'habitations vers le bas de la fourchette large des prévisions, qui se situe à 1 855 pour 2016 et à 1 645 pour 2017. À l'inverse, si le processus d'approbation s'accélère pour les projets à l'étape de l'examen final, les immeubles d'appartements pourraient être commencés plus tôt que prévu, de sorte que le nombre total de mises en chantier d'habitations atteindrait le haut de la fourchette large des prévisions, soit 2 545 en 2016 et 3 205 en 2017.

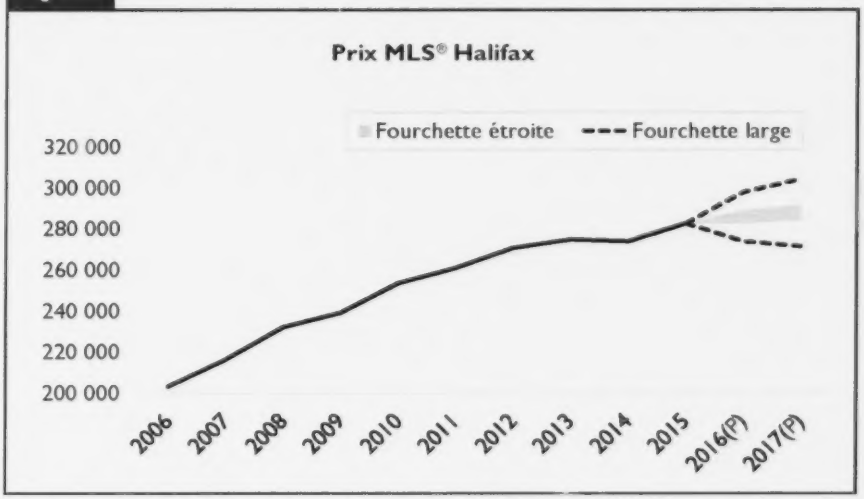
- La hausse de la migration internationale vers la RMR de Halifax et l'augmentation plus rapide que prévu de la migration interprovinciale pourraient créer un environnement favorable au marché de la revente, surtout si la croissance du salaire réel est elle aussi plus forte qu'on ne s'y attend dans les groupes des 25 à 29 ans et des 30 à 34 ans. Les ventes pourraient alors être plus près du haut de la fourchette large de prévisions et se chiffrer à 5 590 en 2016 et à 5 815 en 2017. Un ralentissement de la croissance de la migration internationale et un retour de la migration interprovinciale vers les niveaux des années antérieures pourraient faire que les ventes se rapprochent du bas de la fourchette large des prévisions, c'est-à-dire 4 610 pour 2016 et 4 685 pour 2017.
- Si les inscriptions courantes continuent de diminuer et que la croissance du salaire réel s'accélère dans certains sous-marchés (par exemple dans la ville de Halifax) et y fait augmenter la capacité d'emprunt des ménages, il se pourrait que les prix des habitations se rapprochent du haut de la fourchette large des prévisions, qui se situe à 297 975 $ pour 2016 et à 304 410 $ pour 2017. Inversement, si la croissance du salaire réel demeure léthargique et que la durée moyenne d'inscription des logements augmente, les prix des habitations pourraient plutôt se déplacer vers le bas de la fourchette large des prévisions, qui établit le prix à 274 025 $ pour 2016 et à 271 590 $ pour 2017.

Figure 5



Source : Nova Scotia Association of REALTORS®, (P) : Prévision

Figure 6



Source : Nova Scotia Association of REALTORS®, (P) : Prévision

Résumé des prévisions
RMR de Halifax
Printemps 2016

	2013	2014	2015	2016(P)		2017(P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	678	511	425	485	515	505	545
Logements collectifs	1 761	1 246	2 174	1 625	1 775	1 760	2 040
Tous types de logements confondus	2 439	1 757	2 599	2 165	2 235	2 320	2 530
Marché de la revente							
Ventes MLS®	5 007	4 698	4 773	5 065	5 135	5 150	5 350
Prix MLS® moyen ($)	272 885	273 738	283 853	282 665	289 335	284 145	291 855
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 5 ans(%)	5,24	4,88	4,67	4,40	5,00	4,70	5,30

	2013	2014	2015	2016(P)	2017(P)
Marché locatif					
Taux d'inoccupation (%)(octobre)	3,2	3,8	3,4	3,2	3,6
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	976	1 005	1 048	1 075	1 110
Indicateurs économiques					
Population	409 996	413 554	417 847	423 000	427 000
Nombre annuel d'emplois	222 300	223 300	224 100	226 500	228 000

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Marché locatif: immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus.

Les prévisions (P) fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 29 avril 2016. (I)=Limite Inférieure (S)=Limite Supérieure

Il est possible que la somme des bornes inférieures et supérieures des prévisions de mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs ne soit pas égale à celles des prévisions de mises en chantier totales. Ceci est dû au phénomène de volatilité et au processus d'arrondissement.

Sources: SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements et Relevé des logements écoulés sur le marché), Statistique Canada,Nova Scotia Association of REALTORS®, SCHL Prévisions(2016-2017).

DÉFINITIONS ET MÉTHODES D'ENQUÊTE

Marché du neuf

Le nombre de mises en chantier d'habitations est recueilli dans le cadre de l'enquête mensuelle de la SCHL appelée Relevé des mises en chantier et des achèvements. Les permis de construire sont utilisés pour déterminer l'emplacement des chantiers de construction, que l'on visite pour confirmer l'étape où en sont les travaux. La mise en chantier d'un logement correspond au début de la construction du bâtiment dans lequel il se trouvera. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Mise en chantier de maison individuelle :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant une seule habitation et entièrement séparé d'autres logements ou bâtiments.

Mise en chantier de jumelé :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment entièrement séparé d'autres bâtiments et contenant deux logements situés côte à côte, séparés par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier de maison en rangée :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant au moins trois unités séparées les unes des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier d'appartement ou de logement de type autre :
Début de la construction d'un logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

Prix moyen et prix médian des maisons individuelles :
Le prix moyen et le prix médian des maisons individuelles sont estimés au moyen des données du Relevé des logements écoulés sur le marché de la SCHL, qui recueille de l'information sur les prix des logements au moment de leur achèvement et sur le rythme auquel les unités sont vendues ou louées après leur achèvement. Les logements font l'objet de l'enquête tous les mois après l'achèvement de l'immeuble jusqu'à ce que toutes les unités de l'immeuble aient été écoulées. On dit d'un logement qu'il est écoulé lorsqu'il n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qu'il a été vendu ou loué.

Indice des prix des logements neufs :
La variation de l'Indice des prix des logements neufs est estimée à partir des moyennes annuelles des chiffres mensuels établis par Statistique Canada pour l'Indice des prix des logements neufs (IPLN).

Marché de la revente

Les données sur le marché de la revente présentées dans le tableau sommaire des rapports Perspectives du marché de l'habitation font référence aux transactions conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (MLS®), selon les données diffusées par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). Au Québec, ces données sont tirées du système d'inscription Centris® de la Fédération des chambres immobilières du Québec.

Ventes MLS® (Centris® au Québec) :
Nombre total de ventes conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®) durant une année donnée.

Prix MLS® moyen (Centris® au Québec) :
Prix annuel moyen des habitations vendues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®).

Marché locatif

Les données sur les taux d'inoccupation des logements locatifs et les loyers des logements de deux chambres sont tirées de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) réalisée en octobre par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Effectuée sur un échantillon tiré de tous les centres urbains de 10 000 habitants et plus, l'ELL vise les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis trois mois ou plus. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble.

Taux d'inoccupation :
Pourcentage moyen de logements vacants, toutes tailles confondues. Un logement est considéré comme vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait être loué immédiatement.

Loyer des logements de deux chambres :
Montant réel moyen que les locataires paient pour un logement de deux chambres. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer.

Aperçu de la conjoncture économique

Population active :
Englobe des variables telles que le nombre annuel d'emplois, la croissance de l'emploi et le taux de chômage. Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Migration nette :
Somme de la migration interprovinciale (entre les provinces) nette, de la migration infraprovinciale (entre les régions d'une même province) nette, de la migration internationale nette (immigration moins émigration), des Canadiens revenant au Canada et des résidents temporaires (non permanents); données versées dans la base CANSIM par la Division de la démographie de Statistique Canada. Les données sur la migration interprovinciale et infraprovinciale sont obtenues entre autres en comparant les adresses indiquées durant deux années consécutives sur les déclarations de revenu des particuliers, conservées dans les dossiers d'impôt de l'Agence du revenu du Canada. Les chiffres estimatifs sur la migration sont établis au moyen de modèles; les données tirées des dossiers d'impôt sont pondérées pour être représentatives de l'ensemble de la population.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada depuis près de 70 ans.

La SCHL aide les Canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement. En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, elle contribue à la stabilité du marché de l'habitation et du système financier, vient en aide aux Canadiens dans le besoin et fournit des résultats de recherches et de l'information aux gouvernements, aux consommateurs et au secteur de l'habitation. La SCHL exerce ses activités en s'appuyant sur trois principes fondamentaux : gestion prudente des risques, solide gouvernance d'entreprise et transparence.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à www.schl.ca ou suivez-nous sur Twitter, YouTube, LinkedIn et Facebook.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada, composez le 613-748-2003 (téléphone) ou le 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour vous abonner à la version papier des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2016, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

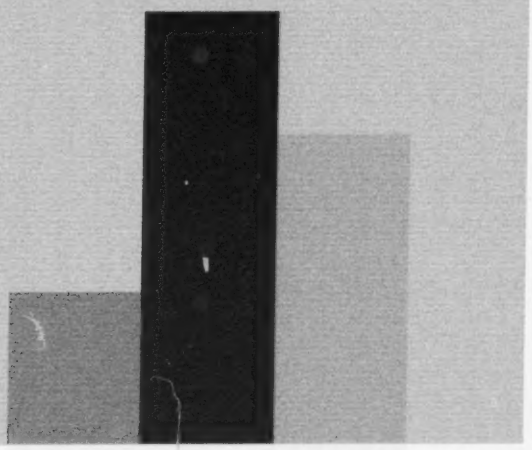
Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez remplir le Formulaire de demande de reproduction de documents protégés par les droits d'auteur de la SCHL et le faire parvenir au Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) par courriel, à l'adresse suivante : chic@schl.ca. Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH : Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport de l'Enquête auprès des copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Les données sur l'habitation comme vous les voulez

Information à un emplacement centralisé

Données à l'échelle d'un quartier

Accès rapide et facile

schl.ca/portailimh

64269_2016_B01